**UNIUNEA NAȚIONALĂ
A NOTARILOR PUBLICI
DIN ROMÂNIA**

Cabinet Vicepreședinte

Nr. 3978/23.06.2026

CAMERA NOTARILOR PUBLICI
Doamnei/Domnului Președinte,
Doamnei/Domnului notar public,

Vă înaintăm, alăturat, Minuta ședinței din data de **23.06.2026**, la care au participat reprezentanții Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, având ca obiect soluționarea unor probleme de practică neunitară.

Cu deosebită considerație,

Notar Public
Vasile VARGA
Vicepreședinte al Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România

General Berthelot nr. 41,
sector 1, cod 010164
BUCUREŞTI – ROMÂNIA

Tel. +(40)21-313.99.20; 021-313.99.23; 021-313.99.37;
021-313.99.41 • **Fax:** +(40)21-313.99.10
Email: secretariat@unnpr.ro

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

UNNPR
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA

Nr. 23062/23.06.2026

Nr. 3987/23.06.2026

MINUTA
ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 23.06.2026

În temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data menționată mai sus a avut loc la sediul UNNPR o ședință de lucru având ca obiect dezbaterea unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

Din cuprinsul sesizărilor reproduse în continuare au fost anonimizate sau eliminate, după caz, datele cu caracter personal sau alte date care permit identificarea părților din actele juridice la care s-a făcut referire.

1. Ca urmare a primirii unei petiții, **ANCPI** solicită reanalizarea situației juridice soluționate la pct. 5 din Minuta ședinței din data de 22.04.2026, în care s-au consemnat următoarele:

*„**OCPI ILFOV** solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:*

La nivelul oficiului a fost înregistrată cererea de întabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului identificat cu număr cadastral 57507, UAT Jilava, formulată de notarul public (...), în favoarea domnului MA, în baza Contractului de dare în plată autentificat sub nr. 98/04.02.2026.

Cererea a fost respinsă prin încheierea nr. 25500/05.02.2026, motivat de faptul că imobilul figurează indisponibilizat, fiind notate în cartea funciară sechestre penale. Ulterior respingerii, petentul a formulat cerere de radiere a sarcinilor, anexând Sentința penală nr. 963/17.08.2021 și Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023 (definitivă).

Din analiza cărții funciare nr. 57507 Jilava rezultă că hotărârile judecătorești menționate au fost comunicate din oficiu și s-a procedat la notarea menținerii sechestrului prin încheierea nr. 195108/17.05.2023.

Prin cererea de reexaminare, petentul, prin notarul public, solicită: radierea sechestrului penal și întabularea dreptului de proprietate în baza contractului de dare în plată.

Se precizează că prin Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023 (definitivă) s-a dispus inclusiv desființarea Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.

712/16.04.2010, act care a stat la baza înscrierii dreptului de proprietate în favoarea proprietarilor tabulari CM și CG.

În motivarea cererii, petentul apreciază că măsura sechestrului ar fi fost ridicată prin hotărârile judecătorești menționate și solicită a se avea în vedere acordul de voință al proprietarului tabular privind rectificarea cărții funciare, exprimat prin Declarația autentificată sub nr. 72/27.01.2026.

Având în vedere cele expuse, se solicită Comisiei precizări cu privire la modul corect de soluționare a situației juridice prezentate, în special sub următoarele aspecte: posibilitatea radierii sechestrului penal în baza hotărârilor judecătorești indicate; efectele desființării titlului de proprietate inițial asupra înscrierilor din cartea funciară; posibilitatea intabulării dreptului de proprietate în baza contractului de dare în plată, în contextul juridic descris.

Menționăm că punctul de vedere juridic transmis de către petent Uniunii, prin adresa înregistrată sub nr.2477/22.04.2026, în atenția Comisiei, nu poate fi avut în vedere, întrucât lucrările Comisiei au ca obiect doar analiza solicitărilor venite din partea notarilor publici și a registratorilor din cadrul ANCPI."

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, în cadrul ședinței din data de 22.04.2026, Comisia a reținut următoarele:

„Anularea actelor civile prin hotărâre penală reprezintă o modalitate de restabilire a situației anterioare săvârșirii infracțiunii, instanța penală având competența de a dispune desființarea totală sau parțială a unui înscris. Aceasta se aplică atunci când actul juridic a fost întocmit cu încălcarea legii penale sau este rezultatul unei fapte penale.

Prin Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023, rămasă definitivă, s-a dispus ***menținerea sechestrului penal*** *asupra imobilul înscris in CF nr. 57507 Jilava și* ***desființarea*** *contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 712/16.04.2010 - act care a stat la baza înscrierii dreptului de proprietate în favoarea proprietarilor tabulari CM și CG. În consecință, aceștia au pierdut orice drept de dispoziție asupra imobilului identificat cu număr cadastral 57507 UAT Jilava.*

Prin Deciziile Curții Constituționale nr. 894/2015 și nr. 463/2017, Curtea a reținut că măsurile asigurătorii sunt măsuri procesuale cu caracter real care au ca efect ***indisponibilizarea bunurilor mobile și imobile*** *care aparțin suspectului, inculpatului, persoanei responsabile civilmente sau altor persoane, prin instituirea unui sechestru asupra acestora în vederea confiscării speciale, a confiscării extinse, a executării pedepsei amenzii sau a cheltuielilor judiciare ori a acoperirii despăgubirilor civile. Prin instituirea sechestrului, proprietarul bunurilor* ***pierde dreptul de a le înstrăina*** *sau greva de sarcini, măsura afectând, așadar, atributul dispoziției juridice și materiale, pe întreaga durată a procesului penal, până la soluționarea definitivă a cauzei.*

Referitor la înscrierile de carte funciară, câtă vreme nu s-a dispus prin Decizia penală nr. 935/A/2023 rectificarea acestora, ca urmare a desființării Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 712/2010, rectificarea se face pe cale amiabilă sau prin hotărârea instanței de judecată, conform art. 908 C. civ.

Prin Declarația autentificată sub nr. 72/2026, actualul proprietar tabular și-a exprimat acordul la rectificarea pe cale amiabilă a înscrierilor din CF 57507 Jilava, însă nu prin restabilirea situației anterioare de carte funciară, ci prin înscrierea dreptului de

proprietate în favoarea terței persoane care a dobândit dreptul de proprietate prin actul de dare în plată autentificat sub nr. 98/2026.

În consecință, nici această declarație nu poate fi operată în cartea funciară întrucât nu exprimă consimțământul proprietarului tabular, al cărui act de dobândire a fost desființat de instanța penală, la restabilirea situației anterioare.

În ceea ce-l privește pe numitul MA, cu privire la care s-a solicitat intabularea dreptului de proprietate – fie prin mecanismul rectificării cărții funciare, prin declarația autentificată de notarul public sub nr. 72/27.01.2026, fie în baza contractului de dare în plată autentificat de același notar public sub nr. 98/04.02.2026 – acesta nu poate dobândi dreptul de proprietate printr-un act translativ încheiat cu un neproprietar și, întrucât este terț prin raportare la cuprinsul cărții funciare nr. 57507 UAT Jilava, nu are calitatea de a solicita radierea sechestrului penal înscris în aceasta.

În considerarea celor expuse rezultă că cererea formulată de numitul MA nu poate fi admisă.

Întrucât oficiului teritorial i s-a comunicat, de către instanța penală, Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023, în considerarea dispozițiilor art. 580 Cod de procedură penală și art. 35 alin. (7) din Legea nr. 7/1996 republicată, pentru asigurarea siguranței circuitului juridic civil se impune ***notarea în CF nr. 57507 UAT Jilava a extrasului din dispozitivul acestei hotărâri judecătorești."***

***

În urma reanalizării situației juridice prezentate la pct. 5 din Minuta ședinței din data de 22.04.2026, Comisia își menține punctul de vedere exprimat cu privire la admisibilitatea cererii de întabulare a Contractului de dare în plată autentificat sub nr. 98/04.02.2026, cu argumentația expusă în cuprinsul acestei minute.

Strict cu privire la admisibilitatea cererii de radiere a sechestrului, reiterează că prin Decizia penală nr. 935/A/08.05.2023, rămasă definitivă, în temeiul art. 404 alin. (4) lit. c) din Codul de procedură penală, instanța de apel a dispus menținerea sechestrului și a inscripției ipotecare dispuse prin Ordonanța nr. 44/P/2013 din 06.03.2017.

Având în vedere acest fapt, radierea sechestrului notat în cartea funciară se poate realiza doar la solicitarea instanței de judecată competente să dispună această măsură.

2. ANCPI solicită formularea unui punct de vedere comun cu privire la modalitatea de soluționare a unor cereri de înscriere a Actelor de alipire autentificate sub nr. 287 și 288/08.05.2026, de notarul public DORIN SUCIU, privind fiecare un număr mai mare de trei parcele de teren amplasate în extravilanul localității, fără solicitarea în prealabil autentificării a unor certificate de urbanism, conform art. 6 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

Se precizează că, în urma emiterii referatelor de completare au fost depuse la dosar certificate de urbanism și că la momentul comunicării sesizării, ambele cereri sunt „în lucru".

***

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

Problema necesității certificatului de urbanism la operațiunile de alipire/dezlipire a făcut obiectul unor analize detaliate anterioare, dintre care menționăm cu titlu

exemplificativ minutele ședințelor din data de 15.01.2018, 06.09.2022, 24.04.2023 și 16.06.2025.

În aplicarea prevederilor art. 6 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții s-a concluzionat că, **sub sancțiunea nulității, este necesar certificatul de urbanism la autentificarea actului de alipire/dezlipire a/în două parcele, în situația în care operațiunea tehnică se efectuează în scopul realizării lucrărilor de construcții și/sau de infrastructură.**

Pe cale de consecință, în cazul în care se alipesc două parcele de teren sau o parcelă se dezlipește în două parcele noi, certificatul de urbanism nu este necesar în situația în care părțile declară pe propria răspundere, în cuprinsul actului autentic sau al unei declarații autentice separate, că operațiunea nu se efectuează în scopul realizării lucrărilor de construcții.

În cazul în care operațiunea tehnică de alipire/dezlipire are ca obiect **trei sau mai multe parcele de teren, în aplicarea prevederilor legale incidente, certificatul de urbanism este obligatoriu, indiferent de scopul urmărit de părți prin realizarea operațiunii și indiferent de amplasarea imobilelor în intravilanul sau extravilanul localității.**

În speță solicitarea certificatului de urbanism era obligatorie în prealabil realizării operațiunii tehnice de comasare a parcelelor de teren amplasate în extravilan.

3. Domnul notar public TINCA TUDOR din cadrul Camerei Târgu Mureș solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

La data de 10.03.2026 a fost autentificat contractul de întreținere nr. 186, dreptul de proprietate al debitorului întreținerii fiind intabulat în cartea funciară prin încheierea nr. 18254/11.03.2026 a BCPI Reghin.

În conformitate cu prevederile art. 2386, pct. 4 din Codul civil, s-a procedat, în mod corect, la întabularea dreptului de ipotecă legală al creditorului întreținerii.

Ulterior, la data de 03.04.2026, creditorul întreținerii a înțeles să renunțe la ipoteca legală reglementată de art. 2.386, pct. 4 din Codul civil și a solicitat autentificarea unei declarații în acest sens, declarație care a fost autentificată sub nr. 298 din data de 03.04.2026 și transmisă în vederea efectuării operațiunilor de publicitate imobiliară (radierea ipotecii), în aceeași zi, conform prevederilor art. 35 din Legea nr. 7/1996.

Cererea a fost înregistrată la BCPI Reghin sub nr. 22623/03.04.2026 și a fost soluționată prin încheiere de respingere, invocându-se punctul 1 din Minuta din data de 19.12.2024.

Minuta invocată în încheierea de respingere se referă la intabularea dreptului de proprietate al debitorului întreținerii concomitent cu cel de ipotecă legală al creditorului întreținerii, însă aceste înscrieri au avut loc cu ocazia soluționării cererii de intabulare și nu se contestă corectitudinea modului în care a fost soluționată cererea nr.18254/11.03.2026, prin urmare speța este diferită de cea cu privire la care s-a pronunțat comisia în minuta respectivă.

Consideră că refuzul de a radia ipoteca creditorului întreținerii reprezintă indirect o condiționare a menținerii înscrierii dreptului de proprietate al debitorului întreținerii de ipoteca respectivă (în cazul efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară fiind o condiționare a existenței dreptului de proprietate de menținerea ipotecii), raționamentul care a stat la baza respingerii fiind, probabil, că dreptul de proprietate al debitorului

întreținerii poate exista doar pe durata existenței ipotecii creditorului întreținerii în cartea funciară, ceea ce, așa cum vom vedea în continuare, este greșit.

Un prim considerent e acela că nu există nicio prevedere legală care să îl împiedice pe creditorul întreținerii să dispună de dreptul de ipotecă menționat prevăzut de art. 2.386, pct. 4 din Codul civil, acest drept fiind în patrimoniul său și având astfel posibilitatea de a-l exercita în ipoteza înlocuirii întreținerii prin rentă și neplății ratelor de rentă, sau de a renunța la garanția respectivă, devenind creditor chirografar în raport cu debitorul (situație similară cu cea a ipotecii legale a vânzătorului pentru prețul neachitat).

Mai mult, această ipotecă nici măcar nu beneficiază de vreo reglementare specială, diferită de ipoteca legală a vânzătorului pentru prețul neachitat sau de cea a credirentierului pentru plata ratelor de rentă (în fapt ipoteca creditorului întreținerii garantează tocmai plata unor sume de bani în cazul înlocuirii întreținerii prin rentă în ipotezele enumerate de art. 2.261 din Codul civil), fapt care se deduce din felul în care legiuitorul a înțeles să reglementeze garanția respectivă: art. 2.256 din Codul civil, cuprins la capitolul XVIII – Contractul de întreținere, trimite la art. 2.249 Cod civil, cuprins la capitolul XVII – Contractul de rentă viageră care, la rândul său trimite la garanția vânzătorului pentru plata prețului (art. 1.723 Cod civil).

Având în vedere că nu se îndoiește nimeni de posibilitatea vânzătorului sau a credirentierului de a solicita radierea ipotecilor respective din cartea funciară, nu ar trebui să existe astfel de dubii nici în privința creditorului întreținerii, mai ales că ipoteca de la art. 2386, pct. 4 din Codul civil este exact ipoteca de la art. 2.249 Cod civil iar art. 2.262 din Codul civil prevede că în ipoteza înlocuirii întreținerii prin rentă se aplică dispozițiile legale din materia contractului de rentă viageră.

Așa fiind, nu există niciun argument în susținerea ideii că această ipotecă ar avea alt regim decât cele reglementate de art. 2.249 Cod civil și art. 1.723 Cod civil, fiind aplicabile prevederile art. 2428, alin. 2, lit. e) din Codul civil, conform căreia ipoteca se poate stinge și prin renunțarea creditorului la ipotecă.

Prin urmare, condiția înscrierii ipotecii legale concomitent cu dreptul dobânditorului (care a fost respectată la momentul soluționării cererii inițiale) nu poate fi extinsă și la alte cereri ulterioare privind imobilul iar excepția legată de intabularea dreptului de proprietate al debitorului întreținerii nu poate fi extinsă în privința radierii ulterioare a dreptului de ipotecă al creditorului întreținerii, excepțiile fiind de strictă interpretare.

Apoi, este incontestabil dreptul părților ca, la un moment dat, să recurgă la o remitere de datorie dacă creditorul întreținerii înțelege să îl libereze pe debitor de obligația de a mai presta întreținerea iar acesta din urmă acceptă o astfel de donație indirectă.

Nu putem exclude nici ipoteza în care, ulterior încheierii contractului de întreținere, creditorul întreținerii devine debitor al debitorului său, fie pe temei contractual (ex: creditorul întreținerii dobândește un bun de la debitorul întreținerii și trebuie să îi plătească prețul, creditorul întreținerii moștenește un debitor al debitorului său sau primește un legat prin care i se impune executarea unor obligații față de debitorul întreținerii, debitorul întreținerii devine succesor cu titlu universal sau particular al unui creditor al creditorului întreținerii etc.) fie delictual (creditorul întreținerii îi creează anumite prejudicii debitorului întreținerii în afara unui raport contractual). În oricare din aceste ipoteze părțile ar putea recurge la o novație, o dare

în plată sau o tranzacție prin care să înceteze obligația debitorului întreținerii de a mai presta întreținerea și să se stingă totodată și obligația pe care creditorul întreținerii o are față de el, obligație izvorând din alt raport juridic decât cel generat de contractul de întreținere.

Deoarece stingerea obligației garantate e principala modalitate de stingere a ipotecii, în situațiile de mai sus, ipoteca nu va supraviețui convențiilor respective.

Dacă raționamentul care a stat la baza respingerii cererii de radiere e corect și se condiționează existența dreptului de proprietate al debitorului întreținerii de ipoteca legală respectivă, aceste operațiuni nu ar mai putea fi posibile fără radierea din cartea funciară a dreptului debitorului întreținerii, contrar voinței părților și convențiilor pe care le încheie în oricare dintre aceste situații.

Ar mai trebui avut în vedere și un aspect practic, legat de radierea acestei ipoteci din cartea funciară. Se poate observa că nici Codul civil nici Legea nr. 7/1996 nu prevăd posibilitatea radierii ipotecii creditorului întreținerii în baza certificatului de deces al acestuia, fapt care este logic și coerent din punct de vedere juridic dacă ne raportăm la scopul pe care îl are această ipotecă. Scopul ipotecii reglementate de art. 2386, pct. 4 din Codul civil este de a garanta o obligație pecuniară eventuală (plata ratelor de rentă), fapt permis de art. 2370 din Codul civil, iar art. 2.249 din Codul civil trebuie corelat cu art. 2.250 din Codul civil (executarea silită a ratelor de rentă).

Întrucât creditorul întreținerii devine creditor al sumelor stabilite de instanță cu ocazia înlocuirii întreținerii prin rentă, el beneficiază de o ipotecă instituită în vederea garantării unui drept de creanță - plata ratelor de rentă - iar creanța reprezentând ratele de rentă scadente în timpul vieții sale dar neachitate de către debitor vor fi cuprinse în activul succesoral și se transmit moștenitorilor. Ex: dacă debitorul nu achită rate de rentă în cuantum de 10.000 de lei, scadente în timpul vieții creditorului, la decesul creditorului această creanță se transmite moștenitorilor, obligația de plată a rentei încetând doar pentru perioada ulterioară decesului creditorului (decesul creditorului nu îl liberează pe debitor de obligația de plată a sumelor restante, neavând efecte retroactive). Dacă s-ar radia ipoteca legală respectivă în baza certificatului de deces al creditorului, moștenitorii acestuia ar deveni creditori chirografari, fără niciun temei legal.

În concluzie, deși legiuitorul a înțeles să instituie o excepție de la regula conform căreia dreptul dobânditorului se poate înscrie în cartea funciară independent de conservarea unei ipoteci legale în vederea garantării obligației asumate de acesta față de cel care i-a transmis/constituit cu titlu oneros un drept real asupra bunului imobil, nu a înțeles să îl lipsească pe creditor de dreptul de a dispune după bunul său plac de acea garanție. Din simplul fapt că există o condiție la înscriere (obligativitatea intabulării ipotecii legale a creditorului întreținerii, în vederea garantării unei obligații viitoare și eventuale a debitorului întreținerii sau a moștenitorilor acestuia) nu putem deduce că legiuitorul a dorit să condiționeze dreptul de proprietate al dobânditorului de acea ipotecă. Dacă am accepta un astfel de punct de vedere am accepta implicit posibilitatea de a-i nega creditorului întreținerii posibilitatea de a-l gratifica indirect pe debitorul întreținerii sau, în situația în care se stinge obligația debitorului întreținerii față de creditor, fără rezoluțiunea sau încetarea contractului de întreținere, prin radierea dreptului de proprietate al primului, s-ar ajunge la soluții absurde, lipsite de suport legal.

***

În urma analizei situației juridice prezentate și a înscrisurilor comunicate în copie, Comisia reține următoarele:

O situație similară cu cea prezentată a analizată la pct. 9 din Minuta ședinței din data de 23.07.2019, prilej cu care s-au consemnat următoarele:

„Posibilitatea renunțării la ipoteca legală instituită în condițiile art. 2386 alin. (4) din Codul civil – evident, ulterior înscrierii sale în cartea funciară - nu este consacrată expres în legislație. Pe de altă parte, această ipotecă nu este exceptată de la radiere, ca urmare a voinței exprese a creditorului, exprimată printr-un înscris autentic notarial, în aplicarea art. 2428 alin. (2) lit. e) Cod civil. În speță, cererea de radiere a dreptului de ipotecă trebuia admisă de oficiul teritorial. (...)"

Comisia apreciază că, pentru considerentele de mai sus, aceeași soluție se impune și în cazul cererii de radiere a dreptului de ipotecă întemeiate pe declarația autentificată sub nr. 298 din data de 03.04.2026.

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ	**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA**
Mircea POPA Director General Adjunct	Notar public Vasile VARGA Vicepreședinte
Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Sorin MARINA, Vicepreședinte
Mihai LICĂ Șef serviciu - Direcția de Publicitate Imobiliară	Notar public Victor ILIE, Președintele CNP Craiova
	Notar public Ciprian NICA Vicepreședinte CNP Galați
	Notar public Mihnea ANGHENI CNP București
	Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București
	Cătălin BĂDIN, Director general adjunct